**MODELO DE DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE TERRENO Y/O LOTE**


**José María Pacori Cari**
**Maestro en Derecho Administrativo por la Universidad Nacional de San Agustín – Miembro de la Asociación Argentina de Derecho Administrativo**


**Área Derecho Civil**
**Línea Propiedad**

Es posible que este en posesión de un lote o terreno por más de diez (10) años, por lo que requiere regularizar su posesión a través de una declaración de propiedad sobre el bien inmueble, esto es, la declaración de prescripción adquisitiva de dominio que conllevará a la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos, para esto requerirá de la presentación de una demanda civil de prescripción adquisitiva de dominio. Es importante, indicarle que, si el bien inmueble es uno de dominio privado del Estado, se podrá solicitar la prescripción adquisitiva si se cumplió con el plazo de prescripción antes del **25 de noviembre del 2010**, fecha de la entrada en vigencia de la Ley 29618 que indica *"Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal"* (autor José María Pacori Cari)

**Modelo de demanda civil de prescripción adquisitiva de terreno y/o lote**

**CUADERNO** **Principal**
**ESCRITO** **01-2024**
**SUMILLA** **Interpongo demanda civil de prescripción adquisitiva de lote y/o terreno**

**SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL**[1]

**(…nombres y apellidos del poseedor que pretende la prescripción adquisitiva del lote y/o terreno…)**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. (…), con domicilio real en **(…indicar donde vive…)**, con domicilio procesal en (…), con domicilio electrónico en la casilla judicial Nro. (…); a Ud., respetuosamente, digo:

**I. DEMANDADOS Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA**
1. (**…indicar los nombres y apellidos del demandado que será la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres de los propietarios, por ejemplo, una persona natural como Daniel Borde Bellido, la Municipalidad Distrital de Cayma, Banco de Materiales SAC en liquidación …**), a quien se deberá de notificar en (**…indicar la dirección domiciliaria del demandado…**).
2. (…**puede ser un solo demandado o más…esto depende de los posibles propietarios de los que se tenga conocimiento**…)[2].

[1] El proceso de prescripción adquisitiva de dominio se tramita como proceso abreviado, por lo que su competencia se regula por el artículo 488 del Código Procesal Civil que indica "Son competentes para conocer los procesos abreviados los Jueces Civiles, los de Paz Letrados, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales".

[2] En caso se demande a una entidad pública como propietario del bien inmueble, se deberá de emplazar también al Procurador Público encargado de la defensa de la entidad pública. El artículo 505 del Código Procesal Civil indica

**II. CITACIÓN**
Se deberá citar con la demanda a los ocupantes de los bienes colindantes:

1. Por el lado derecho, (**…indicar los nombres y apellidos del colindante, por ejemplo, Soledad Vilca Quispe…**), con dirección domiciliaria en (…).
2. Por el lado izquierdo, (**…indicar los nombres y apellidos del colindante, por ejemplo, Antonio Luque Condori…**), con dirección domiciliaria en (…).
3. Por el fondo, (**…indicar los nombres y apellidos del colindante, por ejemplo, Arturo Diaz Arce …**), con dirección domiciliaria en (…)[3].

**III. PETITORIO**
**Como pretensión principal**, interpongo demanda de prescripción adquisitiva de dominio para que se me declare propietario del inmueble ubicado en el Programa Habitacional Alto Cayma III Deán Valdivia, manzana "A-6", Lote 12, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 130 m², inscrito en la partida registral P06104916 del Registro de Predios Urbanos de Arequipa, Zona Registral XII -Sede Arequipa[4]; y, como consecuencia:

> **Como pretensión accesoria**, declarada mi propiedad solicito se disponga su inscripción en el Registro Público respectivo, cancelándose el asiento registral a favor del antiguo propietario[5].

**IV. FUNDAMENTOS DE HECHO**
1. El demandante es poseedor del bien inmueble materia de prescripción desde el (**…indicar la fecha de la adquisición…**) hasta la actualidad, esto es, desde hace (**…indicar el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes…**) años en forma ininterrumpida, pacífica y pública.
2. La forma como adquirí mi bien inmueble fue (**…indicar la forma en la adquirió el inmueble, por ejemplo…**). En un inicio el terreno le pertenecía a ENACE y fue transferido a favor de Juan León Juárez, según la copia literal de la partida de inscripción registral P06104916 del Registro de Predios Urbanos de Arequipa; al nacer mis hijos, al no tener vivienda, ingresé al terreno en cuestión desde comienzos de setiembre del año 1995 porque estaba abandonado, era eriazo, sin trabajar y convertido

"Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: "1. Se indicará en todo caso": "la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes", esto le ayudará a establecer quienes son los demandados y citados en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

[3] El artículo 506 del Código Procesal Civil indica "Aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los Artículos 167 y 168. En los casos del Artículo 435 y siempre que se trate de predios rústicos, se efectuará asimismo notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos como dispone el Artículo 169".

[4] El artículo 505, inciso 2, del Código Procesal Civil indica "Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales": "2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible".

[5] Este petitorio responde al artículo 952 del Código Civil que indica "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño"

en un basural, empezando a trabajar con mi familia para poder levantar esa vivienda que actualmente cuenta con 2 pisos de material noble[6].
3. Durante el tiempo que lo vengo ocupando no he recibido reclamo alguno, del mismo modo, el primigenio titular del lote sub materia en todo este tiempo nunca se ha acercado a la vivienda, siendo que he ejercido la posesión en forma pública, pacifica, tranquila, ininterrumpida y de buena fe.

**V. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1. El artículo 24, inciso 1 del Código Procesal Civil que indica *"Además del Juez del domicilio del demandado, también es competente, a elección del demandante: 1. El Juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes tratándose de pretensiones sobre derechos reales. Igual regla rige en los procesos de retracto, título supletorio,* ***prescripción adquisitiva*** *y rectificación o delimitación de áreas o linderos, expropiación, desalojo, curatela y designación de apoyos"*.
2. El artículo 486, inciso 2 del Código Procesal Civil indica *"Se tramitan en* ***proceso abreviado*** *los siguientes asuntos contenciosos": "2. título supletorio,* ***prescripción adquisitiva*** *y rectificación de áreas o linderos"*.
3. El artículo 504, inciso 2, del Código Procesal Civil indica *"Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula": "2. El poseedor para que se le declare propietario por prescripción"*.
4. El artículo 505 del Código Procesal Civil indica *"Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. 3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes"*.
5. El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (Lima, 8 y 9 de julio de 2016), Tema 3 "Prescripción de bienes inmuebles del Estado", a la pregunta ¿Es factible que las personas puedan obtener prescripción de inmuebles del Estado, o con la entrada en vigencia de la Ley 29618, todos los inmuebles indistintamente del tiempo, se vuelven imprescriptibles? El Pleno acordó por MAYORIA que *"Puede declararse la prescripción de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado, si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción"*

[6] En los fundamentos de hecho cumpla con indicar lo dispuesto en el artículo 505, inciso 1, del Código Procesal Civil que indica "Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición".

6. El artículo 1 de la Ley 29618, publicada el 24 de noviembre de 2010, denominada "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" indica *"Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad"*.
7. El artículo 2 de la Ley 29618 que indica *"Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal"*.
8. La sumilla de la Sentencia de Casación 24721-2018 Del Santa, emitida el 19 de octubre de 2021, por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República que indica *"La aplicación de la Ley 29618, en concordancia con lo previsto por el artículo 103° de la Carta Política y artículo III del Título Preliminar del Código Civil, que desarrollan la teoría de los hechos cumplidos, lo será para aquellos derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona durante su vigencia, de tal manera que solo resultan prescribibles los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por una lapso de 10 años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618, esto es,* ***antes del 25 de noviembre de 2010****"*.
9. El artículo 950 del Código Civil que indica *"La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante* ***diez años****. Se adquiere a los* ***cinco años*** *cuando median justo título y buena fe"*.
10. El artículo 952 del Código Civil que indica *"Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño".*

**VI. MONTO DEL PETITORIO**
Debido a la naturaleza de la pretensión, nuestro petitorio no es cuantificable en dinero.

**VII. MEDIOS PROBATORIOS**
1. Planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente con la finalidad de acreditar la identificación exacta del bien inmueble materia de prescripción.
2. Certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien con la finalidad de acreditar la continuidad posesoria.
3. Comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien, con la finalidad de acreditar mi posesión.
4. Copia literal de los asientos respectivos (**…de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos…**)
5. Declaración testimonial del Sr. (…indicar los nombres y apellidos del testigo…), con una edad de (…), de ocupación (…), a quien se notificará en (…), quien declarará sobre el hecho controvertido consistente en mi posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.
6. Declaración testimonial del Sr. (…indicar los nombres y apellidos del testigo…), con una edad de (…), de ocupación (…), a quien se notificará en (…), quien declarará sobre el hecho controvertido consistente en mi posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

7. Declaración testimonial del Sr. (…indicar los nombres y apellidos del testigo…), con una edad de (…), de ocupación (…), a quien se notificará en (…), quien declarará sobre el hecho controvertido consistente en mi posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años[7].
6. (**…ofrecer todos los medios de prueba que considere necesarios, documentos, declaraciones de partes, declaraciones de testigos, pericias, inspecciones, exhibiciones, cotejos, reconocimientos, informes…por ejemplo, contrato privado de compraventa…**)[8].

**VIII. ANEXOS**
1-A Copia de mi Documento Nacional de Identidad
1-B Planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente.
1-C Certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.
1-D Comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.
1-E Copia literal de los asientos respectivos
1-F (**…adjuntar los documentos que ofrece como medios de prueba…**)

**POR LO EXPUESTO**
Pido a usted admitir a trámite la presente demanda.

**OTROSI.** Hago presente que al ser un proceso de prescripción adquisitiva de dominio no es exigible la conciliación extrajudicial conforme al artículo 9, literal c) de la Ley 26872 – Ley de Conciliación - *"Para efectos de la calificación de la demanda judicial, no es exigible la conciliación extrajudicial en los siguientes casos": "c) En los procesos de prescripción adquisitiva de dominio"*, por lo que no se presenta la Copia Certificada del acta de conciliación extrajudicial requerida en el artículo 425, inciso 6) del Código Procesal Civil.

Lima, 10 enero de 2024

**(…firma del demandante…)**
**(…firma y sello del abogado…)**

[7] Se ofrece la declaración testimonial conforme al artículo 223 del Código Procesal Civil que indica "El que propone la declaración de testigos debe indicar el nombre, domicilio y ocupación de los mismos en el escrito correspondiente. El desconocimiento de la ocupación será expresado por el proponente, quedando a criterio del Juez eximir este requisito. Asimismo, se debe especificar el hecho controvertido respecto del cual debe declarar el propuesto".
[8] Estos medios de prueba se ofrecen conforme al artículo 505 del Código Procesal Civil transcrito en los fundamentos de derecho de este modelo de demanda.

---